

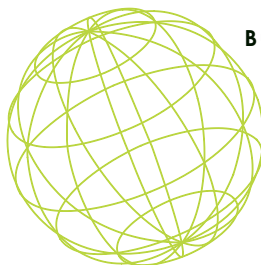


# Commune de Nomexy

département des Vosges

## Orientation d'Aménagement et de Programmation « Projet de requalification du site Boussac »

*Dossier de saisine à destination de la Mission Régionale  
d'Autorité Environnementale  
- novembre 2025*



**Bureau d'études éolis**

Urbanisme  
Aménagement du territoire  
Communication et concertation

56 rue de la Prairie  
88100 Saint Dié des Vosges  
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59  
eolis.todesco@orange.fr

### Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

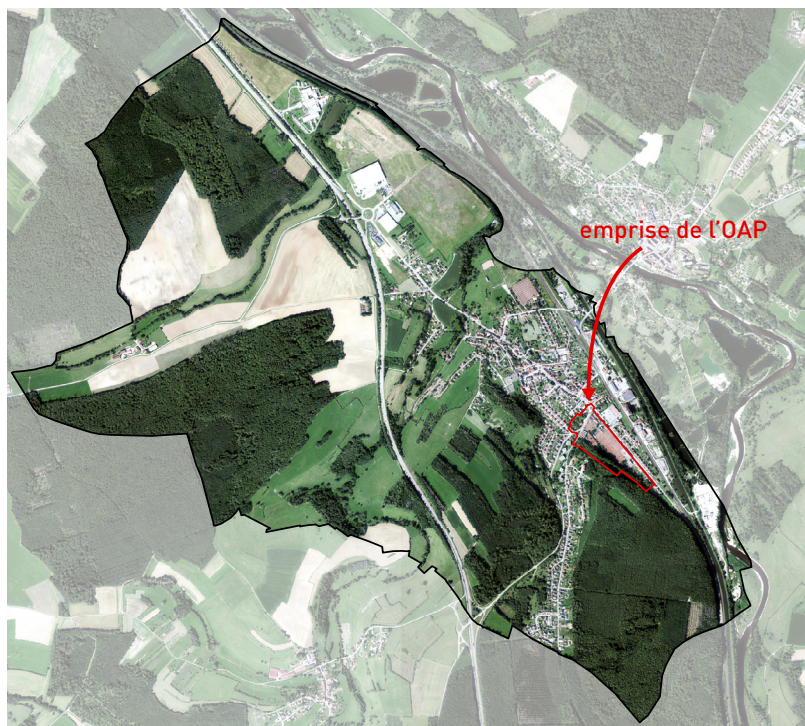
- élaboration du PLU approuvée le 20 novembre 2013.
- Modification n°1 du PLU approuvée le 15 juin 2017.



# 0.- Préambule

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est la pièce du PLU qui définit les intentions et les orientations d'aménagement qualitatives attendues pour un secteur stratégique dans le cadre de l'OAP de secteur d'aménagement comme cela est le cas pour ce **projet d'écoquartier en lieu et place des anciennes filatures du site Boussac, au cœur du bourg de NOMEXY.**

Cette OAP est créée dans le cadre de la Modification Simplifiée n°1 du PLU de NOMEXY.



Les OAP contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par la collectivité. Elles assurent la cohérence de l'aménagement sur le long terme, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre, des principes à respecter. Elles donnent une véritable dimension de projet au PLU.

Plus particulièrement, les OAP « comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de

Pour rappel, le PADD du PLU de NOMEXY s'organise sous la forme de trois grandes orientations déclinées en objectifs :

- Orientation 1 : Dynamiser un territoire au savoir-faire économique
  - Objectif 1 : Porter une attention particulière à la richesse patrimoniale de NOMEXY
  - Objectif 2 : Encourager la reconversion des friches industrielles en favorisant une mixité des usages
  - Objectif 3 : Renforcer et pérenniser le nouvel essor économique
- Orientation 2 : Maîtriser et organiser durablement l'urbanisation en confortant le tissu bâti existant
  - Objectif 1 : Déterminer de futurs secteurs ouverts à une urbanisation maîtrisée
  - Objectif 2 : Conforter le centre-bourg comme pôle fédérateur et structurant
  - Objectif 3 : Poursuivre les réflexions amorcées sur la thématique « aménagement de bourg »
- Orientation 3 : Faire de la préservation des paysages et de la biodiversité un gage de qualité du territoire
  - Objectif 1 : Conserver les grandes composantes naturelles de NOMEXY
  - Objectif 2 : Œuvrer pour la biodiversité locale
  - Objectif 3 : Impulser une réflexion sur le « végétal » dans les aménagements urbains

*montagne, sur les unités touristiques nouvelles. » (article L151-6 du code de l'urbanisme).*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. » (article L151-6-1 du code de l'urbanisme).*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. » (article R151-6 du code de l'urbanisme).*

Les OAP comprennent un document graphique qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiales attendues pour le nouveau secteur à aménager. Les projets à réaliser doivent s'inscrire dans les orientations du PADD et être conformes aux règles du PLU.

# 1.-

## L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

### 1.- Le contexte, les enjeux et les objectifs du projet d'éco-quartier

La commune de NOMEXY abrite un important patrimoine industriel textile. Les filatures de Cheniménil ont cessé définitivement leur activité en 2007. D'une surface de 4.88 ha, celles-ci se localisent à l'entrée sud du bourg de NOMEXY, le long de la RD157 qui est l'axe de desserte principale de la commune (rue d'Alsace) et de la RD6 (rue Division Leclerc). Ce site se situe au cœur d'un quartier d'habitat résidentiel composé de cités ouvrières. Il est ceinturé sur sa frange sud par des espaces boisés. En outre, celui-ci est idéalement placé avec la présence de commerces et de la gare accessibles à pied.

Une réflexion est portée de longue date par la collectivité pour la requalification des anciennes filatures. Et c'est en ce sens qu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) avait été définie sur ce site dans le cadre de l'élaboration du PLU qui a été approuvée le 20 novembre 2013. **Le projet défini alors a évolué. C'est pourquoi, le document d'urbanisme fait l'objet d'une modification simplifiée pour supprimer l'OAP existante et créer une nouvelle OAP qui réponde au nouveau projet porté par la commune de NOMEXY pour l'implantation d'un écoquartier en cœur de bourg.**

L'objectif communal est aujourd'hui de créer un lieu d'habitats individuels et collectifs en connexion directe avec le centre-ville ; dans un environnement favorisant la mobilité douce et les énergies renouvelables. En outre, grâce à ce nouveau quartier, la commune de NOMEXY souhaite renouveler l'offre de

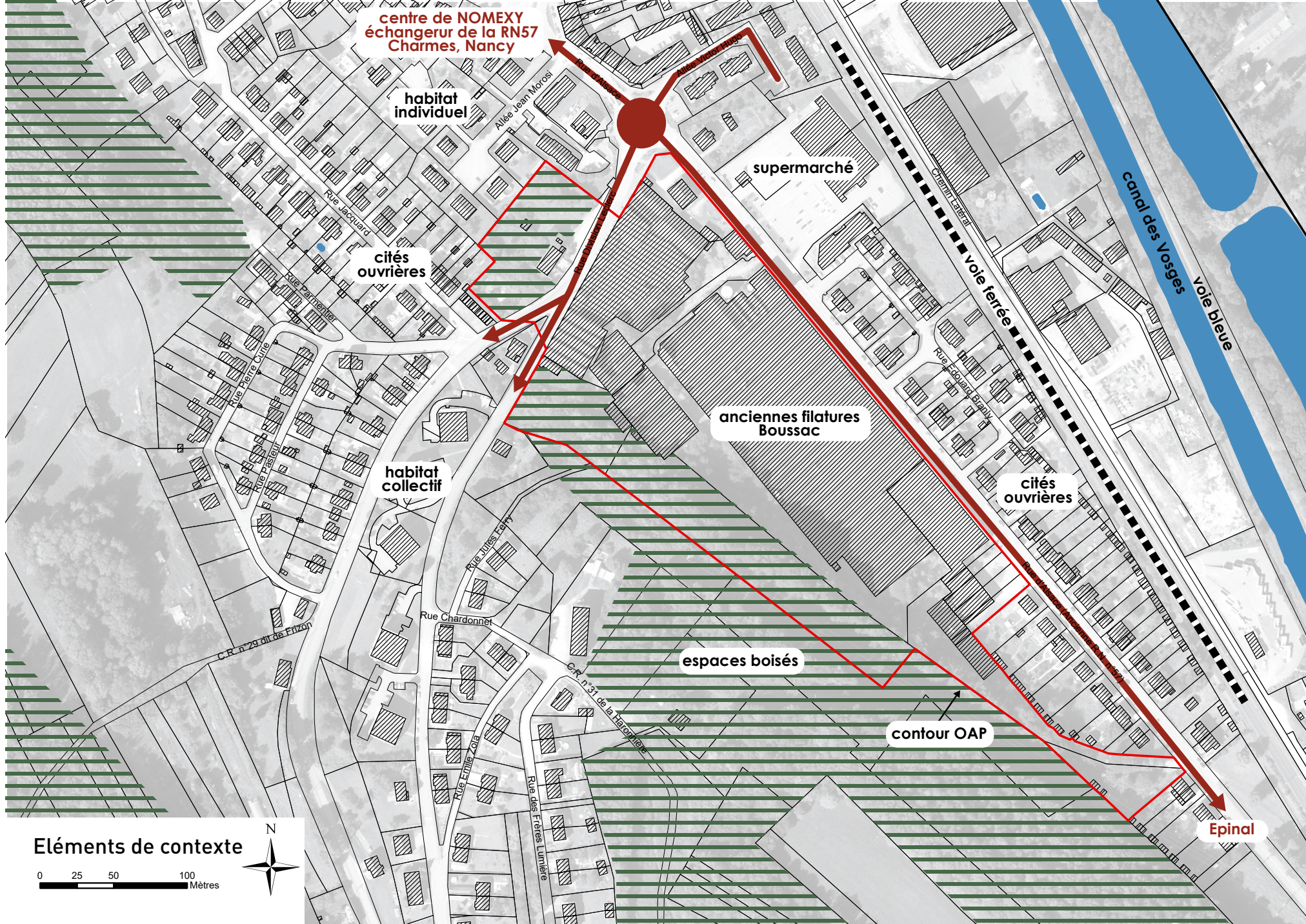
logements et installer de nouvelles familles sur le territoire dont la population est en perte de vitesse sur ces 10 dernières années.

Le projet d'aménagement de ce secteur doit être mené suivant une approche globale, à l'échelle du site, en s'inscrivant dans un contexte élargi (quartier, bourg...). Le projet d'aménagement devra présenter une volumétrie et un aspect architectural satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui y sont implantées.

Plusieurs enjeux et objectifs ont déjà été définis pour la requalification du site Boussac dès la phase de programmation :

- Développer et préserver la biodiversité et la qualité du paysage existant,
- Favoriser les mobilités actives et apaisées en cœur de site.
- Apporter des espaces favorables à la détente et à la convivialité en cœur de quartier.
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle, par l'implantation de logements diversifiés, et accessibles à tous les usagers.

**Les terrains couverts par l'OAP sont classés dans le PLU en zone à urbaniser sur le court terme 1AUa nouvellement créée, en zone urbaine UA et UC. Aussi, l'aménagement de l'OAP doit respecter les dispositions définies dans le règlement écrit de ces trois zones, complétées par une application des recommandations de l'OAP dans un rapport de compatibilité.**



## 2.- Les principes d'aménagement attendus pour l'OAP

### \* Les typologies de constructions attendues

#### **Une diversité des typologies d'habitat pour une mixité sociale et générationnelle**

Le projet d'OAP prévoit la création d'environ 110 logements avec une offre suffisamment diversifiée pour être en mesure de répondre aux demandes exprimées tout au long du parcours résidentiel :

- habitat collectif R+2 avec des résidences allant du T2 au T6.
- habitat intermédiaire R+1 avec des résidences T3/T4 et T5/T6.
- maisons individuelles semi mitoyennes R+1, comprenant de 4 à 6 pièces.
- une résidence sénior R+1 avec un attique ; et un espace commun ouvert à tous les résidents.

Cet habitat doit s'inscrire dans une logique de continuité architecturale et urbaine des quartiers environnants. Aussi, les maisons individuelles le long de la rue d'Alsace devront face directement à la route départementale dans le but d'ouvrir le quartier au reste de la commune. Celles-ci devront respecter les codes des maisons ouvrières que l'on rencontre dans les quartiers adjacents : maison mitoyenne, toiture locale. Quant aux constructions de logements collectifs et intermédiaires, ceux-ci devront s'inscrire dans un esprit respectant le site industriel.

#### **Une mixité des fonctions urbaines pour créer une vraie vie quartier ouverte sur le bourg**

Plusieurs bâtiments des anciennes filatures sont conservés et réhabilités. Ceux-ci pourront accueillir des équipements prisés par les habitants (ex : crèche, maison de santé, co-working) ; ou encore un lieu dédié aux manifestations et aux expositions comprenant des logements touristiques en supplément.

#### **Une attention à la performance énergétique des constructions nouvelles**

Une attention particulière doit également être portée sur la performance énergétique et au bioclimatisme des bâtiments. Des réponses concrètes devront ainsi être recherchées pour intégrer des dispositifs visant à favoriser la résilience des bâtiments : orientation des constructions, production énergétique par des panneaux photovoltaïque, isolation des bâtiments, ....

### \* La qualité environnementale et paysagère du projet : un projet qui s'insère au cœur d'un parc urbain et paysager

#### **Une insertion qualitative du projet dans l'environnement**

Le projet d'écoquartier doit veiller à son insertion dans l'environnement local, et dans le grand paysage, en tant que vitrine de l'entrée sud du bourg de NOMEXY. Il fait place à une ancienne friche industrielle, en amène la nature en ville.

Les espaces de transition entre les espaces bâtis et naturels limitrophes doivent être particulièrement étudiés afin de créer de véritables continuités. Ainsi, il est recommandé que les espaces publics et privés prévoient de nouvelles plantations privilégiant des essences locales adaptées à la région, et non allergisantes.

La désimperméabilisations des sols favorisera l'infiltration des eaux pluviales dans les sols et elle doit être maximale à l'échelle du site.

#### **Un projet organisé autour d'un parc paysager**

Le projet d'OAP prévoit la création d'un espace public végétalisé et paysager au cœur de l'écoquartier et qui doit être entièrement piétonnier pour assurer une quiétude et une sécurité des usagers. Ce parc public créera un espace de convivialité intergénérationnel et d'échanges pour le quartier et le reste de la ville.

## \* La desserte des terrains par les voies

### Une circulation apaisée au sein de l'écoquartier

La place du piéton et du cycliste doit être particulièrement étudiée (déplacement doux) ainsi que les déplacements automobiles afin de les optimiser. Les emprises des voiries devront être adaptées au trafic attendu dans le quartier dans le but de limiter au maximum les surfaces des voiries.

Pour assurer une sécurisation du site et une circulation apaisée, les voies retenues devront être soit des voies partagées entre les différents usagers ou soit des liaisons douces piétonnes et/ou cyclables qui s'articulent notamment avec le parc paysager. Ces dernières devront encourager aux déplacements actifs entre les différentes entités du quartier (logements, équipements, parc public).

### Des espaces de stationnement en suffisance

Le projet doit être ponctué de plusieurs espaces de stationnement dont le nombre doit répondre au plus juste aux besoins des habitants au quotidien, futurs et occasionnels (visiteurs).

Dès que possible, les espaces de stationnements extérieurs devront être composés par des revêtements drainants et plantés pour créer des ilots de fraîcheur complémentaires. Ils contribuent ainsi à une meilleure gestion des eaux de ruissellement.

## \* La desserte des terrains par les réseaux

Concernant la desserte par les réseaux secs et humides, les projets doivent respecter les dispositions définies dans le règlement écrit du PLU dans ces différents domaines.

### La gestion des eaux pluviales en faveur de l'infiltration sur la parcelle

Le Projet d'aménagement du site doit être conçu de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain par

tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...) et les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Les espaces verts partagés pourront intégrer des aménagements de type « noue paysagère » permettant également l'infiltration des eaux pluviales.

La végétalisation des espaces doit favoriser la désimperméabilisations des sols et l'infiltration des eaux pluviales.

*A noter, un CRAUPE a été réalisé sur l'ensemble du site de requalification de la Friche Boussac, il est joint en annexe du PLU.*

### 3.- Le phasage du projet

Comme le montre le schéma ci-dessous, la réalisation du projet de l'OAP est phasée dans le temps et avec pour objectif une finalisation du projet en 2033. Certaines tranches de travaux devront être réalisées dans les mêmes pas de temps :

- Phase 1 - dès 2025 : construction de logements collectifs prévus dans le projet, de la résidence senior et des logements intermédiaires.
- Phase 2 : réhabilitation des bâtiments conservés pour accueillir des équipements et création du lieu évènementiel.
- Phase 3 : construction de la moitié des maisons individuelles prévues dans le projet.
- Phase 4 : parc paysager.
- Phase 5 : construction de la moitié des maisons individuelles prévues dans le projet.
- Phase 6 : construction de la dernière tranche de logements collectifs et aménagements paysagers.

